



Bolig & Eiendom AS  
Stølen 26  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/450 - 19/2960

Saksbehandlar:  
Knut Bjørnevoll  
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:  
30.01.2019

## Dispensasjon og endringsløyve for tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa

### Administrativt vedtak. Saknr: 069/19

**Tiltakshavar:** Bolig og Eiendom  
**Ansvarleg søkjar:** Bolig & Eiendom AS  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1.  
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak - historikk

Løyve til oppføring av tomannsbustad vart gjeve 29.11.2016 i administrativt vedtak nr.569/16. bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 324,6 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 147,2 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 31,64 % BRA. Godkjent høgdeplassering er OK golv i underetasjen på kote 24,7 og topp møne på ca kote 31,8.

Søknad om endra plassering til OK golv i underetasjen på kote 25,5 og topp møne på ca kote 32,6 vart avslått 06.12.2017 i administrativt vedtak nr. 581/17, der konklusjonen var at hevinga med 80 cm var i strid med reguleringsplanen.

Søknad om dispensasjon for endra plassering vart motteken 24.04.2018, med heving 65 cm i forhold til godkjent plassering. Tomta er planert og bakre del av grunnmuren mot terreng er oppført og inntilfylt.

Dispensasjon og endring av løyve vart godkjent 06.09.2018 i administrativt vedtak nr 463/18. Dette vedtaket vart oppheva av fylkesmannen 09.11.2018 i handsaming av klage på vedtaket.

Søkar vart då bedt om å senda inn ny søknad om dispensasjon. Søknad vart motteken 17.01.2019. Denne vert her handsama saman med søknaden om endra høgdeplassering motteken 24.04.2018.

Denne tabellen viser kva det har vore søkt om på eigdommen:

Søknad motteken	vedtak	1. etasje	2. etasje	Topp møne	Endring
22.07.2016	Godkj 29.11.2016	+ 24,7	+27,5	+31,8	
Endr. 10.11.17	Avslag 06.12.2017	+ 25,5	+28,3	+32,6	Opp 0,8 m
Endringssøknad	Denne saka	+25,35	+28,15	+32,45	Opp 0,65 m

24.04.18					
Dispsøkn. 17.01.19					
Tidlegare godkjent på tomta – ikkje realisert:					
24.10.2007	Godkj 29.10.2007	+25,00	+27,5	+32,6	

Det vert elles vist til søknad motteken 24.04.2018 og supplert 02.05.2018 og 04.09.2018 , og til ny søknad om dispensasjon motteken 17.01.2019.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet er definert som bustad . Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 2.3 som omhandlar bygningstype tilpassa tomta.

<p><b>§ 2.3</b> Bustadane kan oppførast i 1 høgde. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høgde + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høgde + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøgde opp til 8,5 m</p>	<p>og gesimshøgde opp til 4,5 m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgde opp til 6,5 m og gesimshøgde opp til 4,5 m. Høgdenene skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng.</p>
--	--

Det er søkt om dispensasjon i brev datert 17.01.2019.

Søkar hevdar primært at tiltaket framleis er i samsvar med reguleringsplanen, men søker om dispensasjon frå reguleringsføreseggen § 2.3 dersom kommunen krev det.

Utdrag frå dispensasjonssøknaden:

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse i § 2.3 om bygningstype er å sikre at riktig bygningstype er valgt til riktig tomt. Poenget er å sikre god tomteutnytting uten unødige skjemmende terrenginngrep samt sikre at bygget ikke blir for dominerende på tomten i forhold til omkringliggende bebyggelse.

I denne saken er det tale om å bygge en bolig med inntilfylt underetasje for å tilpasse det tomten. Dette fordi tomten i utgangspunktet er skrånende. Dette er etter vårt skjønn helt i tråd med forutsetning i reguleringsplan. Bygget heves noe for å sikre god tilkomst på byggets inngangsside da tilkomstveien ligger noe høyere enn tomten.

Slik vi tolker reguleringsplanen forutsetter den at det kan bygges med kjelleretasje så lenge tomten er skrånende. Det er ingen tvil om at det er tale om en skrånende tomt. Vi mener at § 2.3 andre punktum ikke direkte gjelder forhold knyttet til høyde på tiltaket, men valg av bygningstype knyttet til terrengtilpasning. Det å tolke § 2.3, annet punktum som en høydebegrensning er det ikke holdepunkter for. Formålet med denne bestemmelsen å sikre god tomteutnyttelse og god estetikk ved å kreve en bestemt hustype til en bestemt type tomt. Der tomten er skrånende vil det være tale om et hus med sokkel slik at en unngår for store terrenginngrep. En kan da inntilfylle sokkelen i «bakkant» slik at tomten fremstår mest mulig uendret. Dette er bakgrunnen for endringssøknaden. Ut fra dette synspunktet mener vi således prinsipielt at det ikke heller utløses noe krav til dispensasjon da tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter bestemmelsens formål, vert imot er det i tråd med den. Basert på dette mener vi at søknaden ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn reguleringsplanens § 2.3, annet punktum er satt til å ivareta, jfr. pbl. §§ 19-1 og 19-2, flg.

Fordelene ved endringssaken er betydelige. Dersom tiltakshaver skulle ha prosjektert tomten med bygg i en etasje ville en måtte ha planert opp hele tomten og gjort den tilnærmet flat. Dette ville for det første ikke tilfredsstille estetiske krav. For det andre ville det medføre en betydelig økning i tilførte masser til tomten ettersom det planerte areal ville blitt betydelig større. En ville også fått betydelige masser i forkant av huset, med behov for forstøttingsmurer. Dette ville skape uholdbare forhold for naboeiendommene. Fordelen for tiltakshaver er at en får bedre adkomstforhold med minst mulig nivåforskjell mellom uteareal og inngangsparti. Bruksarealet økes. Tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse.

Etter dette mener vi at søknaden ikke tilsidesetter de hensyn som ligger bak reguleringsplanens § 2.3, andre punktum. Fordelene ved å gi tillatelse er større enn ulempene.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Tiltakshavar opplyser at nye profil vart sendt ut med nabovarsel 02.05.2018, sjølv om desse ikkje kom inn til kommunen før 04.09.2018.

Det ligg føre slik merknad frå eigarane av gbnr. 123/69:

Me kan ikkje sjå at tilkomst til tomta/bygget, at vegen vert for bratt, skal vere god nok grunn til å gje dispensasjon. Om ein fylgjer reguleringsplanen vil bygget rett nok liggje noko lågare enn eksisterande veg, men etter vår meining ikkje slik at dette på noko måte vil skape vanskar for tilkomst.

Me meiner det er særskilt viktig å fylgje reguleringsplanen, særleg når det pågår ei tung utbygging av byggjefeltet med mange 2-manns- og 4-mannsbustader. Desse bygga er store og bryt allereie med den eksisterande busetnaden med mange einbustader. Me er ikkje imot dei nye bustadane, men meiner at dersom det vert gjevne dispensasjon(ar) vil dette kune føre til uheldig visuell endring av byggjefeltet, med store, ruvande bygg.

- og frå eigarane av gbnr 123/71 og 249:

Har på nytt mottatt nabovarsel på dette planlagde bygget. I søknaden vert det argumentert sterkt for at tiltaket vil vera i tråd med reguleringsplanen med hensyn til byggehøgde. Det er ikkje dette som er saka, saka er kva nivå dette vert rekna ut frå. I dette tilfellet er det snakka om å heva nivået så mykje over opprinneleg terreng at det på ingen måte kan koma inn under punktet om at der terrengforholdet tilseier det kan det oppførast bygningar med underetasje. Som naboar til tomte vil me frårå at slik dispensasjon vert gitt og at reguleringsplanen vert etterlevd også når det gjeld opprinneleg terreng.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad berre pr telefon. Tiltakshavar opplyser at det ikkje er nokon nye moment i forhold til tidlegare merknader i saka som kom inn ved søknad om heving av bygget.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.04.2018 og profil datert 02.05.2018.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

er ivareteke, sjå administrativt vedtak nr.569/16 av 29.11.2016.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg , jf administrativt vedtak nr.569/16 av 29.11.2016.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, tilkomst, parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vilkåra er kumulative, det vil seia a begge vilkåra må vera oppfylte for at det skal kunna gjevast dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Administrasjonen har vore på synfaring på plassen og vurdert forholda.

Omsyna bak reguleringsføresegnene § 2.3 er å få bygningar tilpassa den enkelte tomte. Den hevinga av terrenget som er gjort på denne tomte, har ført til litt meir oppfylling framfor bygget og litt mindre nedsprenning i bakkant enn det som er den optimale terrengtilpassinga for bustaden. Avviket er likevel ikkje så stort at det set omsyna bak føresegnene vesentleg til sides. Samla sett er hovudintensjonane bak planen tilstrekkeleg ivaretekne.

#### Moment som talar mot dispensasjon:

- Plasseringa er i strid med reguleringsplanen
- Dispensasjon kan skapa uheldig presedens
- Naboar meiner at bygget vert høgt og ruvande

#### Moment som talar for dispensasjon

- Det vart i 2007 gjeve dispensasjon for tomannsbustad med topp møne på kote + 32,6
- Heving med 65 cm i forhold til godkjent høgdeplassing gjev ikkje vesentlege auka ulemper for naboane og nærmiljøet
- Godkjente profil viser under 1 m heving av terrenget framfor bygget – nye profil viser 1 – 1,5 m heving – altså ikkje ei stor endring
- Alternativet er å endra hustype til 1 etasje pluss loft, der mønehøgda kan verta 2 m høgare: 8, m meter over planert terreng.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heving av bygget med 65 cm ikkje vil gje vesentlege auka ulemper for naboar og nærmiljø og at det tidlegare har vore godkjent tomannsbustad med om lag same høgdeplassing på denne tomte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegnene sine reglar for val av bygningstype i forhold til terrengforholda på tomte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegnene sine reglar for val av bygningstype i forhold til terrengforholda på tomte.

#### **Nabomerknad**

Både bustad på gbnr 123/69 og bustad på gbnr 123/71 har hovudplan om lag 1 ½ meter over mønet på omsøkte bygg, ifølgje kartet. Kommunen er samd i at tomte er planert høgare enn det som er nødvendig for å kunna plassera hus med sokkel i terrenget. Bygget kan verka stort og ruvande, sett frå nedsida, og parkering/avkjørsle kunne truleg ha vore løyst utan å heva huset. Men totalt sett gjer ikkje 65 cm heving den store skilnaden for nærmiljøet og heller ikkje for utsikten frå bustadane til dei som har protestert.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

#### **Privatrettslege tilhøve**

Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Tiltaket ligg i eit delvis utbygd regulert felt. Kommunen finn at tiltaket ikkje vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen føresegnene § 2.3 for endra høgdeplassering av tomannsbustad i samsvar med søknad.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om endring av løyve for oppføring av tomannsbustad godkjent på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.04.2018 og profil datert 02.05.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Elles gjeld vilkåra i løyve datert 29.11.2016, administrativt vedtak nr 569/16.**

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

#### **Bortfall av løyve**

Vedtak om dispensasjon og løyve er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.



Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/450

Lenke til innsyn i saka:

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2016000450&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016000450&)

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/450**

#### **Ansvar**

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

#### **Bortfall av løyve**

*Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

#### **Avfall**

*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.*

#### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

*Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa  
Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa  
Kvitteringsliste nabovarsel - gbnr 123/102 Risa  
Kvittering nabovarsel  
Kotehøgder i søknad på - gbnr 123/102 Risa  
20714102A02 - HOVEDPLAN OG SNITT  
20714102A03 - FASADER OG SNITT  
20714102A12 - TERRENGPROFIL  
20714102A11 - TERRENGPROFIL  
20714102A10 SITUASJONSPL  
Føresegner Rissundet  
Plankart Rissundet

**Vedlegg:**

Rissundet illplan  
Dispensasjonssøknad

**Kopi til:**

Arkoconsult AS  
Bolig og Eiendom  
Dag Unnar Mongstad  
Leif Erik Gullanger  
Lillian Vabø Mongstad  
Rune Magne Rosnes

Postboks 103 5291  
Stølen 26 A 5911

VALESTRANDSFOSSEN  
ALVERSUND

**Mottakarar:**

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26 5911

ALVERSUND